

## **APLICAÇÃO DA POLÍTICA DE CRÉDITO NO SISTEMA FINANCEIRO IMOBILIÁRIO**

***Marina Donizete Cursino dos Santos<sup>1</sup>, Moacir José dos Santos<sup>2</sup>, Monica Franchi Carniello<sup>3</sup>***

*1,2,3 Universidade de Taubaté/Mestrado em Gestão e Desenvolvimento Regional, Rua Expedicionário Ernesto Pereira, 225. Taubaté – SP, Brasil. E-mail:marina@viapol.com.br;marina.mury@terra.com.br*

### **Resumo-**

A aplicação da política de crédito no sistema financeiro imobiliário tem como objetivo minimizar o risco e preservar a saúde financeira do sistema, liberando crédito para que o mutuário possa comprar o seu imóvel utilizando o Fundo de Garantia Tempo de Serviço – FGTS como forma parcial de pagamento e financiando o saldo devedor. Com este sistema o Governo libera crédito com taxas menores aplicada no mercado de crédito imobiliário e com prazo até 30 (trinta) anos para a liquidação do financiamento, além de fomentar o mercado da construção civil. Por meio de uma pesquisa qualitativa e bibliográfica o artigo cita a descrição de uma política de crédito bem estruturada para tomada de decisão, os parâmetros utilizados pelo SFI na concessão crédito do programa Minha Casa, Minha Vida do Governo Federal e os resultados positivos dessa política de crédito, que dá oportunidade para o cidadão adquirir o seu imóvel sendo possível fazer uma avaliação econômica do valor do imóvel gerado pela demanda, o qual o governo controla através da liberação de crédito.

**Palavras-chave:** Política de crédito. Concessão de crédito. Sistema financeiro imobiliário.

**Área do Conhecimento:** Ciências Sociais Aplicadas

### **Introdução**

As medidas adotadas pelo governo para estimular a economia no contexto do Sistema Financeiro Imobiliário estão relacionadas com a construção civil, na atualidade este setor tem utilizado do crédito do Sistema Financeiro Imobiliário - SFI, para fortalecer o sistema de moradia, casa própria. Tem-se como resultado o crescimento da realização do plano governamental da casa própria para o cidadão, concedendo melhores condições de moradia e o aquecimento da economia no segmento da construção civil, o que viabiliza o capital para que a construtora ou o próprio indivíduo possa ter acesso à casa própria. O governo realiza esses empréstimos através do SFI e precisa resguardar o capital emprestado a seus mutuários. Para isso, no momento da tomada de decisão é necessária uma Política de Crédito bastante estruturada para minimizar os riscos do não recebimento dos valores emprestados.

A Política de Crédito bem aplicada é um parâmetro importante que traz segurança na tomada de decisão para os agentes financeiros que representam o sistema governamental. Com o crescimento deste setor da economia é necessária a criação de uma Política de Crédito para o funcionamento do SFI baseado no lastro de garantia perante a demanda deste mercado e da necessidade do cidadão.

O SFI é responsável pela situação financeira da instituição durante o período em que o dinheiro estará emprestado até o seu retorno para a instituição. Outros elementos básicos para a definição da Política de Crédito são a concessão de subsídios, o prazo de crédito e a própria política de cobrança que será aplicada no momento da inadimplência.

A Política de Crédito é um parâmetro para área econômica do governo que tem como responsabilidade zelar pela boa situação financeira, seu principal objetivo é a criação do SFI com segurança. Para isso, existe a necessidade de uma boa administração na política creditícia da instituição responsável pela tomada de decisão e que tenha uma boa percepção dos riscos e retornos ao conceder um crédito ao seu cliente, além de ter conhecimento da Política de Crédito adotada pelo sistema que poderá auxiliá-lo nesse processo de decisão.

O objetivo do artigo é demonstrar a importância da aplicação da Política de Crédito no momento da concessão de crédito no mercado imobiliário, mensurando o risco e preservando a saúde financeira do sistema.

### **Metodologia**

O método utilizado para desenvolver o artigo foi uma pesquisa qualitativa, exploratória, utilizando o tipo da pesquisa fontes de papel

bibliográfica (livros, sites, cartilhas e indicadores) que buscou a compreensão do contexto do artigo.

## Resultados

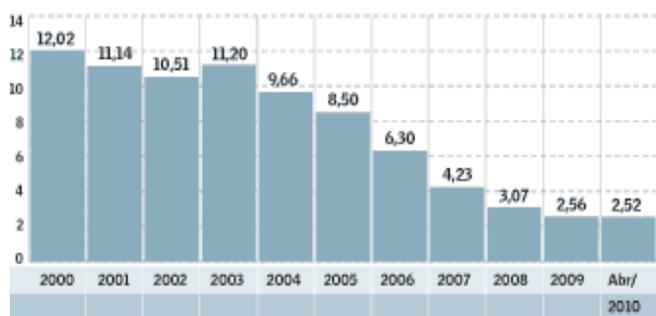
O número de contratações de financiamento imobiliário cresceu 61,4% em 2010, este montante equivale a 1,231 milhão de moradias. Desse total 660.980 unidades são referentes ao programa "Minha Casa, Minha Vida", incluindo arrendamentos e repasses, foram destinados a famílias considerada com baixa renda de até três salários mínimos e famílias considerada classe média até dez salários mínimos (www.blogcanaldocredito.com.br).

A inadimplência dos contratos de financiamentos imobiliários teve uma queda gradativa há dez anos, considerando os contratos com mais de três prestações atrasadas. O índice de inadimplência reduziu de acordo com a Política de Crédito aplicada para liberação do financiamento para o mutuário, que só terá a propriedade plena do imóvel após quitar o financiamento e caso ocorra interrupção do pagamento das parcelas, o banco consegue recuperar na justiça a propriedade do imóvel no período de um ano.

A boa concessão da linha de crédito, com a eficácia na administração e gerenciamento do risco contribuiu para o baixo índice de inadimplência, as instituições praticam a análise de crédito utilizada do modelo risco de crédito sofisticado que analisa cada cliente, conforme citado no gráfico abaixo:

## Bons pagadores

Financiamentos com mais de 3 prestações em atraso - em %



Fonte: BC e Abecip - Elaboração: Abecip \* Contratos assinados após 1998

Gráfico 1: Percentual da inadimplência  
Fonte: Jornal Valor Econômico, 2010.

A parceria entre duas instituições, ZAP Imóveis e a FIPE (Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas) mostra a variação dos

preços de imóveis residenciais, o portal ZAP é uma empresa formada pelo GLOBO e o jornal "O Estado de S. Paulo", tem como finalidade elaborar Índice Nacional de Preços do setor imobiliário. O Índice FIPE ZAP de Preços de Imóveis, que gera o indicador, é considerado o principal termômetro do mercado imobiliário brasileiro, uma parceria entre a FIPE e o ZAP Imóveis. Segundo o novo índice apresentado em Maio/2011, o preço dos imóveis cresceu desde 2008, cerca de 80% no país. No Rio, essa alta foi de 95% e, em São Paulo, de 79% (www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap).

A valorização foi maior para os imóveis de um e dois quartos. Esse é um indicador que deverá ser fundamental para as pessoas que estão procurando novos imóveis, afirmou o presidente da FIPE, Carlos Luque, durante a apresentação do novo índice, na sede da fundação.

O diretor geral do ZAP, André Molinari, destacou que a expectativa do mercado é de que os preços continuem subindo, mas sem o ritmo dos últimos três anos.

Em janeiro, os preços subiram 1,7% em São Paulo e 2,8% no Rio. Nos últimos doze meses, os imóveis residenciais tiveram uma alta de 40% no Rio, sendo o mais alto do período entre as cidades pesquisadas, conforme demonstrado na tabela abaixo:

Índice FIPE ZAP				
Índice de maio/2011: venda				
cidade/local:	mês	ano	12 meses	36 meses
Brasil	2,60%	12,00%	n/d	n/d
São Paulo	2,60%	11,20%	27,50%	85,50%
Belo Horizonte	2,40%	14,20%	28,50%	n/d
Brasília	1,90%	9,30%	n/d	n/d
Fortaleza	2,30%	6,60%	14,30%	n/d
Recife	3,40%	11,60%	n/d	n/d
Rio Janeiro	3,00%	16,00%	44,10%	113,60%
Salvador	0,60%	3,40%	n/d	n/d

Tabela 1: Índice referente aumento valor do imóvel  
Fonte: www.zapimoveis.com.br/fipe-zap, 2011

## Discussão

Os processos de análise de crédito, concessão e gerenciamento de empréstimos das instituições financeiras são vitais para a segurança e sustentabilidade dos negócios.

O mercado financeiro é regido pela credibilidade e pela convicção de que os recursos disponibilizados retornem aos cofres da instituição. A missão das instituições financeiras é decidir e

monitorar as operações de crédito dos diversos mercados em que atuam, orientando sobre política de crédito e zelando com responsabilidade, comprometimento, agilidade e flexibilidade pela boa qualidade de seus ativos.

O processo decisório de crédito é a fase mais importante para se conceder crédito de forma adequada (BLATT, 1999), para que este processo seja desenvolvido corretamente existem alguns procedimentos, como os conceitos e as rotinas operacionais, a prática do processo decisório de crédito e a decisão adequada.

Para que se tenha sucesso no processo de análise são utilizadas, também, fontes de informações, tais como cadastro de pessoa física, cadastro de pessoa jurídica, apontamentos cadastrais, sistema de controle operacional, fluxo de caixa/conta corrente, balanços/balancetes, operações pré-aprovadas e ficha de abertura de conta corrente.

As garantias oferecidas não são decisivas para a concessão de crédito, o fator de maior importância é a capacidade de pagamento dos clientes. Assim, no processo de verificação é fundamental avaliar também o comprometimento de renda familiar no caso de pessoa física e o nível de endividamento bancário (BLATT, 1999).

A política de crédito tem como objetivo básico a orientação nas decisões de crédito em face dos objetivos desejados e estabelecidos. É um guia para a decisão de crédito, porém, não é a decisão em si, pois rege a concessão de crédito, contudo não concede o crédito e orienta a concessão do crédito para o objetivo desejado (SILVA, 2003).

De acordo com Blatt (1999), o objetivo da política de crédito é prevenir o risco e satisfazer as necessidades do cliente, ao mesmo tempo em que mantém um sólido portfólio de crédito. A Política de Crédito define o comportamento apropriado, os critérios de desempenho que permitem medir o cumprimento das políticas e objetivos pelo comportamento e procedimentos que definem as atividades específicas para garantir que os padrões sejam satisfeitos.

A Política de Crédito é constante e define questão de estratégia; já os procedimentos de crédito mudam quando se alteram os negócios, tem uma perspectiva tática, sendo necessária a revisão constante dos procedimentos para verificar se estão de acordo com a Política de Crédito aplicada.

Existem algumas metas dentro da Política de Crédito eficientes e eficazes, que segundo Blatt (1999) tem como objetivo assegurar que o credor atinja os resultados financeiros-alvos com ajuste para risco, com alta confiabilidade e minimizar as perdas, consistentemente com o retorno-alvo e com tolerância. Pode-se analisar a eficiência da

política de cobrança da instituição, observando o nível dos inadimplentes ou incobráveis.

Esse nível depende não só da política de cobrança, mas, também, da política de crédito em que se baseou a concessão do crédito (GITMAN, 1997).

Ao conceder um limite de crédito a instituição utiliza uma ferramenta chamada "5 Cs" da Política de Crédito, que representa as seguintes palavras: Caráter, Capacidade, Capital, Colateral e Condições (MACHADO, 2002).

O caráter diz respeito a uma avaliação histórica do comportamento do solicitante de crédito, quanto a sua disposição em pagar corretamente suas obrigações; a capacidade está relacionada com o poder de compra que o solicitante de crédito apresenta; o capital é uma condição que está ligada ao risco de insolvência que a empresa ou indivíduo apresenta perante o seu capital próprio; o colateral está relacionado com as garantias que o solicitante de crédito expõe no momento da concessão de crédito e as condições são uma análise da situação econômica do país no momento de conceder o crédito ao solicitante.

O Sistema Financeiro Imobiliário tem como objetivo financiar as empresas da construção civil para a produção de habitação popular visando o atendimento das famílias com renda até R\$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais) priorizando a faixa acima de R\$1.395,01 (um mil trezentos e noventa e cinco reais e um centavo) a R\$ 2.790,00 (dois mil setecentos e noventa reais), as quais serão beneficiadas com subsídios maiores nos financiamentos com recursos do FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço, este financiamento abrange o território nacional.

Os recursos são alocados da União e FGTS, as construtoras/incorporadoras apresentam projetos de empreendimentos à Superintendência Regional da Caixa. A Caixa realiza pré-análise e autoriza o lançamento e a comercialização, após a conclusão da análise do crédito e comprovação da comercialização mínima exigida, é assinado o Contrato de Financiamento à Produção.

Durante a execução da obra a Caixa financia o mutuário pessoa física e o montante é abatido da dívida da construtora/incorporadora, os recursos são liberados conforme o cronograma e após as vistorias na obra realizadas pela Caixa, concluindo o empreendimento a construtora/incorporadora ocorre a entrega das unidades aos mutuários com o acompanhamento da Caixa.

A venda efetuada pela empresa com financiamento concedido pela Caixa que amortizará o valor financiado ao empreendedor, a liberação de recursos é efetuada conforme as etapas de execução da obra e a taxa de juros

nominal de 8,0% a.a. + TR. As garantias consideradas são a fiança dos sócios da construtora/incorporadora, a hipoteca das unidades habitacionais e o penhor dos direitos creditórios.

O prazo de pagamento é até 24 meses após a conclusão da obra, durante a execução haverá apenas pagamento de juros e atualização monetária e a exigência de contratação do seguro de término de obra e risco de engenharia.

Desta forma, a construtora apresenta o projeto na Caixa, a Superintendência Regional da Caixa encaminha para análise de risco, para a engenharia e área jurídica, o prazo para o Comitê Regional da Caixa conceder a aprovação é de 30 dias ocorrendo a contratação da agência da Caixa. A área de engenharia analisa o projeto e verifica seu enquadramento nas regras do programa para garantir a efetividade da operação.

São verificadas as condições do projeto arquitetônico referentes à funcionalidade e segurança, avaliação do valor de mercado das Unidades Habitacionais e garantia do financiamento, do orçamento da obra, com foco nos quantitativos de serviços e preços unitários. Para tanto, tem-se como referência projetos básicos existentes e os índices de custos do Sistema Nacional de Pesquisa e Índices da Construção Civil – SINAPI, análise do cronograma físico-financeiro observando a sua viabilidade e a coerência entre a execução da obra e o desembolso financeiro programado.

Para a construtora/incorporadora do programa Minha Casa, Minha Vida, referente às famílias com renda de R\$ 1.395,01 (um mil trezentos e noventa e cinco reais e um centavo) a R\$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais) são solicitados os documentos como ficha-resumo, projeto arquitetônico, projeto do trabalho social, resumo da especificação mínima, planilha de orçamento e cronograma, viabilidade de água, esgoto e energia, licença ambiental, quadro de áreas, taxa de análise e memorial descritivo.

Para mensurar e analisar o risco do empreendimento são solicitados os documentos Balancete analítico, atualização dos quadros de empreendimentos em carteira, contratos de prestação de serviços e de dívidas, plano de vendas e forma de comercialização e dados complementares referentes ao valor da infraestrutura externa com custos não incidentes.

O mutuário também passa pelo processo de análise de crédito para a liberação da compra do imóvel. São exigidos alguns documentos pessoais, ficha cadastro habitacional, comprovante de renda (IRPF), análise cadastral (SERASA, BACEN, SPC, CADIN), cadastramento do mutuário no CADMUT (Cadastro Nacional de Mutuários) e a análise de risco e capacidade de

pagamento do mutuário realizada na agência na entrega dos documentos.

Para o cidadão que busca o crédito junto à Caixa Econômica Federal existem algumas condições especiais como, não ser detentor de financiamento ativo em qualquer parte do país, não ter recebido subsídio direto ou indireto da União, não ser detentor de contrato de arrendamento no Programa de Arrendamento Residencial (PAR), não ter recebido em qualquer época desconto concedido pelo FGTS na concessão de financiamento habitacional, não ser titular de direito de aquisição de imóvel residencial urbano ou rural situado no atual local de domicílio, nem onde pretende fixá-lo.

A Caixa tem um plano de pagamento especial para o mutuário o qual lhe proporcionará uma facilidade na liquidez, na amortização das parcelas é utilizado o método SAC (plano de amortização em prestações periódicas, em que o valor de cada prestação é composto por uma parcela dos juros e outra parcela do capital).

Os juros cobrados são nominais e distribuídos por renda familiar, ou seja, renda de R\$ 1.395,01 (um mil trezentos e noventa e cinco reais e um centavo) a R\$ 2.325,00 (dois mil trezentos e vinte e cinco reais) a taxa é de 5% ao ano mais TR; renda de R\$ 2.325,01 (dois mil trezentos e vinte e cinco reais e um centavo) a R\$ 2.790,00 (dois mil setecentos e noventa reais) a taxa é de 6% ao ano mais TR; renda de R\$ 2.790,01 (dois mil setecentos e noventa reais e um centavo) a R\$ 4.900,00 (quatro mil e novecentos reais) a taxa é de 8,16% ao mês mais TR.

O prazo de pagamento é até 30 (trinta) anos e o valor da parcela não pode passar de 30% do valor da renda do mutuário, o financiamento pode ser até 100% do valor do imóvel conforme a capacidade de pagamento, a entrada é opcional e o pagamento mínimo durante a obra pode se utilizado do Fundo Garantidor para cobertura em caso de perda de capacidade de pagamento proporcional à renda familiar.

Os subsídios são concedidos às famílias com renda até R\$ 2.790,00 (dois mil setecentos e noventa reais) considerando o valor da avaliação limitada ao teto do FGTS para a região podendo ser o valor do imóvel de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) a R\$ 130.000,00 (cento e trinta mil reais).

## Conclusão

O conceito da tomada de decisão por meio da Política de Crédito e para criar parâmetros que possam mensurar o risco. A Política de Crédito é definida como um procedimento necessário para que se faça uma boa análise de crédito antes da sua concessão.

O Sistema Financeiro Imobiliário do país utiliza a Política de Crédito na concessão de crédito tanto para a Construtora/Incorporadora como para o Mutuário, ambos trabalharão com capital de terceiro, é necessário que o SFI tenha um processo de análise de crédito completo, em que garanta o retorno do capital. O SFI tem como objetivo realizar a habitação popular para as famílias com renda até dez salários mínimos, priorizando sempre as famílias com baixa renda concedendo no financiamento do imóvel, concedendo subsídio e a utilização do FGTS, com base neste sistema o governo cria formulação de políticas econômicas e públicas em geral.

Sendo assim, para avaliação da importância dessas políticas de crescimento sustentável da economia brasileira, são criados índices no mercado imobiliário que demonstram o fortalecimento do sistema econômico, o aumento da competitividade do país, melhor distribuição de renda e a eliminação da pobreza.

Por meio dos índices de preços do imóvel divulgados no mercado imobiliário o mutuário passa a ter conhecimento e base para medir e escolher o melhor momento para adquirir um imóvel. No período de 12 meses o imóvel teve uma valorização representativa em 28,0%, porém a renda do mutuário não acompanhou o mesmo aumento aplicado no valor do imóvel, isto causa uma deficiência no processo de liberação de crédito, expondo ao risco o Sistema Financeiro Imobiliário e criando oportunidade para o sistema inflacionário.

## Referências

BLATT, A. Avaliação de risco e decisão de crédito: um enfoque prático. São Paulo: Nobel, 1999.

GITMAN, I. J. Princípios administração financeira. 7. ed. São Paulo: Harbra, 1997.

MACHADO, J. R. Administração de finanças empresariais. 1 ed. Rio de Janeiro: Qualitymark, 2002.

PEREIRA, A. G. Tudo sobre cadastro, crédito e cobrança. 2. ed. São Paulo: Nobel, 1991.

SILVA, J. P. da. Gestão e análise de risco de crédito: intermediação financeira e banco múltiplo. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2003

Canal do Crédito. Disponível em: <<http://www.blogcanaldocredito.com.br>> Acesso em: 15 de fev. 2011.

Cartilha Minha Casa, Minha Vida. Disponível em: <<http://www.caixa.gov.br/habitacao/index.asp>> Acesso em: 05 de fev. 2011.

Cartilha Indicadores do IBGE / SINAPI Maio 2011. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br>> Acesso em: 15 de junho 2011.

Índice Fipe Zap. Disponível em: <<http://www.zap.com.br/imoveis/fipe-zap>> Acesso em: 16 de junho 2011.

XVINIC

Encontro Latino Americano  
de Iniciação Científica

XI EPG

Encontro Latino Americano  
de Pós Graduação

VINIC Jr

Encontro Latino Americano  
de Iniciação Científica Júnior